

**PRAKTIK TUKAR KEPEMILIKAN HAK TANAH MENURUT
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA
(Studi Kasus Di Desa Sidorejo Kecamatan Paron
Kabupaten Ngawi)**

Hakim Azizi, Mohammad Hipni

Abstrak

Desa Sidorejo Kabupaten Ngawi berbeda dalam tukar menukarnya masyarakat yaitu menukarkan tanah gege masyarakat dengan tanah lapangan milik pemerintahan desa padahal belum memiliki sertifikat dan dilakukan dengan cara lisan. Tujuan penelitian menjelaskan bagaimana praktik tukar menukar tanah gege tanpa sertifikat dan tinjauan hukum Islam serta Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian yaitu penelitian lapangan (field research). Sifat penelitian deksriptif analitis komparatif dengan pendekatan yuridis normatif. Sumber data yang digunakan dengan menggunakan sumber data primer dan data sekunder dengan metode pengumpulan data (observasi, wawancara dan dokumentasi). Teknik analisis data menggunakan teknik deksriptif analitis komparatif dengan membandingkan dua variable data yaitu berdasarkan hukum Islam dan UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Hasil penelitian disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah gege menurut hukum Islam termasuk al-Milk al-Daulah artinya milik negara sedangkan UUPA termasuk tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tukar-menukar yang dilakukan secara lisan termasuk sah dalam pandangan Islam dan UUPA. Namun terdapat kejanggalan yaitu karena objeknya tidak jelas kepemilikannya, dan tidak terdapat sertifikat. Maka, tukar menukar tanah gege tidak sesuai syariat Islam karena banyak menimbulkan kemudharatan dan da UUPA juga tidak diperbolehkan karena merugikan salah satu pihak dengan tanpa adanya sertifikat.

Kata Kunci : Tukar-Menukar Tanah, Tanpa Sertifikat, Lisan, Hukum Islam, Undang-Undang Pokok Agraria

Abstract

Sidorejo village, ngawi regency, differs in the exchange of people, namely exchanging community gege land with field land belonging to the village government even though it does not yet have a certificate and is done verbally. The purpose of the research is to explain how the practice of exchanging gege land without a certificate and review of islamic law and the basic agrarian law number 5 of 1960.

This study uses qualitative research with the type of research that is field research (field research). The nature of comparative analytical descriptive research

with a normative juridical approach. The data sources used were primary data sources and secondary data with data collection methods (observation, interviews and documentation). Data analysis techniques used comparative analytical descriptive techniques by comparing two data variables, namely based on Islamic law and UUPA Number 5 of 1960.

The results of the study concluded that the status of gege land ownership according to Islamic law includes al-Milk al-Daulah which means state property, while the UUPA includes land that is directly controlled by the state. Exchanges made orally are legal in the view of Islam and the UUPA. However, there are irregularities, namely because the object is not clearly owned, and there is no certificate. So, exchanging gege land is not in accordance with Islamic law because it causes a lot of harm and the UUPA is also not allowed because it harms one party without a certificate.

Keywords: Land swaps, without certificates, oral, Islamic law, Basic Agrarian Law

PENDAHULUAN

Sebagai makhluk sosial, setiap manusia harus menjalin hubungan yang baik antar sesama manusia. Sehingga, dengan adanya hubungan yang baik tidak akan mendatangkan konflik maupun perselisihan dalam menjalankan kegiatan sehari-hari seperti transaksi jual beli. Adanya sedikit saja kesalahpahaman terjadi dalam sebuah komunikasi dapat mendatangkan sebuah konflik. Dalam hal ini, tanah menjadi suatu objek yang rentan menjadi penyebab munculnya konflik antar manusia.

Meningkatnya jumlah manusia serta kebutuhan akan tanah sebagai tempat berpijak, sebagai sebuah lahan untuk membangun tempat tinggal, serta kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial, budaya dan teknologi serta pembangunan menghendaki tersedianya lahan atau tanah yang luas. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa bertambahnya jumlah manusia justru membuat seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan kebutuhan semakin meningkat. Ketidakseimbangan persediaan lahan dengan kebutuhan manusia memunculkan berbagai permasalahan.

Tukar menukar bukan merupakan suatu perjanjian dimana seorang yang memiliki tanah akan menyerahkan tanah miliknya untuk orang lain, akan tetapi tukar menukar adalah perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah yang bersangkutan dengan orang yang menukarnya. Pada dasarnya segala kegiatan yang belandaskan pada syariah Islam pada akad atau perjanjian (kegiatan) adalah didasarkan pada Al-Quran dan Sunnah Nabi Muhammad SAW terutama bagi segala kegiatan yang berhubungan dengan "milik" atau "hak" (Radinal, 2017).

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dalam transaksi jual beli tanah serta peralihan hak milik atas tanah dijelaskan dalam pasal 26 ayat 1 yaitu jual

beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dilakukan dengan tujuan untuk memindahkan hak milik serta diawasi oleh aturan yang terangkum dalam peraturan pemerintah (Tunggal & dkk, 1997)

Pada praktik tukar menukar yang terjadi di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi, terdapat tanah yang hendak dialihkan kepemilikannya. Tanah ini merupakan tanah kosong peninggalan Belanda yang dikenal oleh masyarakat sekitar sebagai tanah *gege*. Tanah *gege* ini merupakan tanah yang digarap oleh masyarakat setempat untuk dijadikan sebagai tempat bercocok tanam yang mana dimanfaatkan lahannya oleh warga sekitar . Dalam hal ini tanah *gege* tersebut belum memiliki sertifikat kepemilikan dan juga tidak diketahui pemiliknya sehingga daripada terbengkalai maka masyarakat sekitar memanfaatkannya untuk bercocok tanam.

Tujuan penelitian menjelaskan bagaimana praktik tukar menukar tanah *gege* tanpa sertifikat dan tinjauan hukum Islam serta Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini adalah penelitian yang dilakukan oleh sumaryono yang berjudul Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Perkara Nomor 220/Pdt.G/2006/PN.BKS). penelitian ini membahas tentang permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat di Bekasi dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat memperoleh surat tanda bukti kepemilikan yang sah, apabila penjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau tempat tinggalnya.

KAJIAN LITERATUR

Bai' secara etimologi dapat diartikan pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. Dalam istilah fiqih Bai' artinya menjual, mengganti dan menukar dengan sesuatu dengan yang lainnya. Adanya lafal al-bai' dalam bahasa arab juga terkadang untuk pengertian asy-syira (beli). Adapun secara terminologi, dalam mendefinisikan al-bai' para ulama berbeda, namun substansi dan tujuan masing-masing adalah sama. Definisi al-bai' dikemukakan oleh ulama Malikiyyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah menurut mereka jual beli yaitu tukar menukar barang dengan barang dengan tujuan memberikan kepemilikan dan menerima hak milik (Haroen, Fiqih Muamalah, 2007) .

Dalam Islam pada prinsipnya membolehkan terjadinya pertukaran barang dengan barang lain (barter). Namun, apabila dalam pelaksanaannya tidak memperhatikan ketentuan syari'ah akan mengandung unsur riba. Para ahli Fiqih Islam telah membahas masalah riba dan jenis barang ribawi dengan terperinci di dalam kitab mereka. Banyak al-Qur'an dan Hadis yang

membahas mengenai riba.

Dalam rukun jual beli adanya *Bai' al-Muqayyad* pada dasarnya sama dengan jual beli pada umumnya yang mana rukun dan syarat akad tersebut wajib dipenuhi sesuai dengan syariat Islam sehingga dapat dikatakan sah. Rukun jual beli menurut pandangan Imam Hanafi adalah sesuatu yang mana menjadi tempat dimana suatu barang yang tidak terpisahkan darinya.

Jumhur ulama membagi jual beli dari segi hukum dan sifatnya menjadi dua macam: pertama, Jual-beli sah (*shahih*) adalah jual-beli yang memenuhi ketentuan *shari'ah*, baik rukun maupun syaratnya. Kedua, Jual-beli tidak sah adalah jual-beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi rusak (*fasiq*) atau batal. Dengan kata lain, menurut Jumhur Ulama, rusak dan batal memiliki arti yang sama. Adapun Ulama Hanafiyah membagi hukum dan sifat jual beli menjadi sah, batal dan rusak.

Secara etimologi, kata *al-milk* berasal dari akar kata "ملك-يمالك-ملك" yang artinya memiliki. Kata *الملكية* dalam bahasa Arab berarti memelihara dan menguasai secara bebas (Mutahadi & dkk, 2020). Secara bahasa, kepemilikan atas suatu harta dan wewenang dengan tujuan untuk dapat bertransaksi secara bebas. Menurut ulama ahli fikih, kepemilikan adalah suatu keistimewaan atas suatu benda yang mana menghalangi suatu pihak bertindak atasnya dan memungkinkan pemiliknya untuk bertransaksi secara langsung di atasnya selama tidak terdapat *syara'*.

Menurut Zuhaili, kepemilikan suatu harta atau kewenangan untuk bertransaksi secara terhadapnya dan memungkinkan bertransaksi secara langsung di atasnya selama tidak ada halangan syariah (Nawawi, 2012). Sedangkan menurut Al-Zarqa, kepemilikan artinya hak. Hak adalah kekhususan yang padanya ditetapkan *syara'* terhadap suatu kekuasaan dan didalamnya mencakup beberapa hak. Terdapat hak Allah yang berupa shalat, puasa, hak perkawinan dan hak umum yang berupa hak non-materi, hak non-materi seperti hak perwalian, hak kebendaan dan hak-hak negara (Djamil, 2013).

Al-Milk al-Tam (milik sempurna), yaitu suatu manfaat harta yang dimiliki sepenuhnya oleh seseorang, hingga seluruh hak dan harta tersebut dibawah penguasaannya. Milik ini bersifat mutlak, yang mana tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan. Seperti seseorang memiliki tanah maka orang tersebut berkuasa secara mutlak dan bebas memanfaatkan tanahnya.

Al-Milk al-Naqsh (milik tidak sempurna), yaitu seseorang yang memiliki harta namun hanya menguasai secara materi saja, sedangkan untuk manfaatnya dikuasai oleh orang lain. Seperti tanah yang manfaatnya diserahkan kepada orang lain melalui wakaf atau pemanfaatan rumah untuk sewa-menyewa.

Berdasarkan Jenisnya, Kepemilikan khusus atau pribadi adalah memungkinkan seseorang yang bersangkutan memanfaatkan harta yang dimiliki dengan pengganti yang dikehendaki. Adanya kepemilikan ini yang mana dimaksudkan agar manusia yang memiliki harta, hasil usaha, hak kemanfaatan, hak membelanjakan sesuai dengan fungsinya.

Al-Milk al-Ammah (Kepemilikan Umum), Merupakan memanfaatkan sumber daya alam secara bersama-sama yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan sehari-hari. Seperti air, api, listrik, gas dan barang lainnya yang mana dapat menguasai hajat hidup semua orang. (Rohaya, Sumberdana dalam Pendidikan Islam, 2016).

Dalam pengelolaan kepemilikan umum dapat dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mana hasilnya dan berdampak kepada seluruh rakyat dengan cara memberi harga murah ataupun secara cuma-cuma. Pada dasarnya, harta milik umum maka harus dikembalikan kepada masyarakat umum, tidak boleh diberikan negara kepada siapapun, meskipun dapat memberikan kepada orang tertentu untuk dimanfaatkan maupun mengambilnya.

Al-Milk al-Daulah (Kepemilikan Negara), Milk berasal dari Bahasa Arab yang berarti milik, sedangkan kata al Daulah dalam Bahasa Arab artinya negara, pemerintah. Dalam Bahasa Indonesia kata milik mempunyai arti kepunyaan, hak atau peruntungan. Secara etimologi milik memiliki arti sesuatu yang dimiliki (harta). Al-Milk al-Daulah adalah kepemilikan yang mana memiliki kewenangan untuk bertindak terhadap sesuatu atas kuasa negara (Rohaya, Sistem Perlindungan Pemkab Aceh Besar Terhadap Pertambangan Bantuan Dalam Perspektif Milk Al-Daulah, 2018).

Pengembangan Harta (Tanmiyatul Mal), artinya dengan melipatgandakan jumlah harta yang dimiliki sebelumnya melalui jalan yang baik. Dalam terdapat kewajiban seorang muslim jika ingin mengembangkan hartanya melalui kerjasama, syirkah, jual beli.

Secara sederhana, jenis status tanah secara hukum meliputi: tanah negara; dan tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang belum dilekati dengan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan tanah hak adalah tanah yang sudah dilekati dengan hak atas tanah sebagaimana yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Sitorus, 2014)

Hak atas tanah diartikan sebagai suatu hak atau wewenang yang dimiliki oleh pemilik untuk menggunakan maupun memindahkan kepemilikan tanah yang dimilikinya. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Tanah diartikan sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa walaupun secara kepemilikan hak atas tanah

merupakan hak atas permukaan bumi, maka dalam pemanfaatannya dapat digunakan selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang digunakan adalah menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan melakukan observasi atau riset secara langsung terhadap fenomena yang terjadi di lapangan. Penelitian kualitatif didefinisikan sebagai bentuk penelitian yang menciptakan deskripsi data berbentuk frase atau kalimat baik secara tertulis maupun tidak tertulis dari beberapa orang dan berdasarkan pada pengamatan tingkah laku seseorang (Moleong, 2016).

Sifat penelitian yang digunakan penulis yaitu dengan menggunakan metode deksriptif analitis komparatif yang mana memaparkan, menggambarkan dan menganalisis secara rinci dan detail data-data yang diperoleh dari lokasi penelitian di lapangan dengan menguji berupa perbandingan antara dua kelompok data variable atau lebih. Adanya praktik tukar-menukar tanah *gege* di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi yang kemudian dianalisis berdasarkan perbandingan kedua hukum yaitu berupa hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan penelitian yuridis normatif yang mana menelaah teori-teori, konsep yang berhubungan dengan telaah mengenai asas-asas hukum yang berlaku. Kajian yang diteliti oleh penulis adalah praktik tukar-menukar tanah *gege* di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi.

Lokasi penelitian berfokus pada masyarakat yang melakukan praktik tukar-menukar tanah *gege* di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi.

Data primer yaitu data yang diperoleh peneliti di lokasi penelitian atau objek penelitian atau sumber awal untuk mendapatkan data penelitian (Bungin, 2005). Data sekunder yaitu data yang diperoleh sebagai penunjang data primer berupa notulensi atau laporan data dokumentasi oleh lembaga tertentu yang terpublikasikan. Sumber data sekunder dapat berupa jurnal, buku, skripsi terdahulu, artikel, Undang-Undang, dan dokumen lain yang berkaitan dengan penelitian.

Metode pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah menggunakan kualitatif dalam penelitian ini. Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan metode pengadaaan penelitian secara kolektif, serta notulensi secara sistematis. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber yakni masyarakat berkaitan dengan masalah yang diteliti. Responden dalam penelitian ini yakni pihak pemerintah desa dan

masyarakat yang melakukan praktik tukar menukar tanah *gege* dengan tanah milik perorangan di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi. Dokumentasi adalah pengumpulan data berupa foto atau gambar, dokumen lainnya yang ditemukan saat melakukan penelitian di lapangan.

Analisis data merupakan tahapan dalam pencarian dan penyusunan data secara sistematis dan kolektif yang didapatkan dari hasil wawancara yang komunikatif, notulensi lapangan, dan dokumentasi.⁵⁷ Dalam penelitian ini menguji keabsahan data dengan menggunakan deksriptif analitis komparatif yang mana mendeskripsikan dan menggambarkan kejadian dilapangan yang kemudian dianalisis berdasarkan perbandingan kedua variabel yaitu hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Sehingga, akan disusun secara sistematis yang nantinya akan ditarik suatu kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tukar menukar merupakan suatu hal yang umum dilakukan. Adanya tukar- menukar ini merupakan salah satu cara peralihan hak milik atas tanah yang berakibat hukum pada berpindahnya kepemilikan dan penguasaan tanah. Dalam pelaksanaanya, harus sesuai dengan rukun dan syarat agar prosesnya dapat berjalan dengan baik dan lancar serta tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Maka dari itu, dalam praktik tukar-menukar tanah harus disertai dengan bukti otentik.

Dalam prakteknya, terdapat tanah *gege* yang mana tanah ini merupakan tanah peninggalan zaman Belanda yang terbengkalai, agar lebih bermanfaat masyarakat desa tersebut berinisiatif untuk menanami tanah tersebut untuk bercocok tanam. Biasanya di Desa Sidorejo ini kebanyakan ditanami dengan palawija seperti jagung, kedelai, kacang karena masa panen yang lumayan cepat. Adanya kegiatan bercocok tanam ini sudah menjadi kebiasaan di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi.

Dijelaskan bahwa tanah *gege* ini merupakan tanah yang tidak terdapat kepemilikan atas tanah baik dari masyarakat maupun pemerintah desa. Walaupun tidak berkepemilikan tetapi dalam hal ini yang lebih berhak adalah negara. Sehingga, dalam hal ini pemerintahan desa sebagai pihak yang lebih berperan dalam kepemilikan tanah ini walaupun aslinya pemerintah desa juga tidak bisa mengakui adanya kepemilikan tanah *gege* ini.

Kebanyakan masyarakat Desa Sidorejo melakukan praktik tukar-menukar tanah berdasarkan kesepakatan lisan. Adanya kesepakatan lisan antara kedua belah pihak ini karena mereka percaya satu sama lain yang mana pihak tersebut merupakan pemerintahan desa. Atas dasar kepercayaan inilah yang menjadikan kesepakatan tukar-menukar tanah berlangsung dan merasa tidak ada yang dirugikan. Dijelaskan bahwa

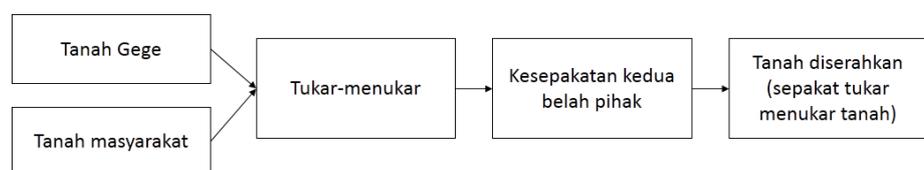
obyek tanah yang ditukarkan merupakan tanah masyarakat dekat lapangan karena pemerintah ingin memperluas lapangan tersebut, maka dari itu ditukarkan dengan tanah *gege* yang berada dekat dengan rel. Dalam penukarannya sesuai dengan ketentuan ukuran yang sama dan setara dengan tanah *gege*.

Dilihat dari penjelasan yang disampaikan oleh narasumber, adanya tanah *gege* ini tidak memiliki sertifikat karena digabungkan dengan sertifikat tanah yang lainnya. Tujuan adanya penggabungan sertifikat ini menurut masyarakat Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi agar terus dapat membayar wajib pajak tanah karena untuk tanah *gege* sendiri belum memiliki sertifikat tanah. Dalam hal pemugutan wajib pajak tanah *gege* ini pada dasarnya tidak ada wajib pajak karena tanah tersebut tidak memiliki sertifikat sebagai tanda bukti.

Maka dari itu, dari pemerintah agar tanah ini bisa wajib pajak dan menjadi kegiatan rutin pajak di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi maka dibayar atas nama sertifikat tanah sebelumnya. Berdasarkan data yang diperoleh penulis dalam praktik tukar-menukar tanah *gege* tanpa sertifikat, penulis memaparkan adanya praktik dari beberapa informan. Berikut ini merupakan skema dari praktik tukar-menukar tanah *gege* tanpa sertifikat di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi sebagai berikut:

Gambar 4.2

Praktik Tukar-Menukar Tanah Gege Tanpa Sertifikat



Dari praktik diatas maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

Dalam praktik tukar-menukar ini terdapat obyek yang akan ditukarkan yaitu tanah *gege* tanpa kepemilikan dengan tanah milik masyarakat. Terkait ukuran tersebut sama yang mana di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi ini menukarkan tanah milik masyarakat ± 20 meter dengan ukuran yang sama untuk tanah *gege* sehingga tidak merugikan salah satu pihak. Tanah *gege* yang ditukarkan dengan tanah milik masyarakat ini tidak memiliki sertifikat, sehingga untuk pemungutan pajak maka dibayar atas nama sertifikat tanah sebelumnya (tanah milik masyarakat). Tujuannya agar tanah tetap membayar wajib pajak dan tidak merugikan negara.

Kemudian, kesepakatan perjanjian kedua belah pihak ini dilakukan

secara lisan dari masyarakat dan pihak pemerintah desa. Kesepakatan perjanjian lisan ini karena dilandasi kepercayaan satu dengan yang lainnya dan kebanyakan masyarakat juga sudah paham dan termasuk orang terdekat. Sehingga dalam hal ini tidak terdapat perlindungan hukum khususnya masyarakat Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi sebab tidak mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti.

Apabila kedua belah pihak setuju maka tanah langsung ditukarkan. Tidak terdapat bukti-bukti perjanjian karena perjanjian nya lisan maka tanah *gege* langsung diberikan oleh pemerintah desa kepada masyarakat dan tanah dekat lapangan menjadi milik pemerintahan desa.

Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tentang Status Hukum Tukar Menukar Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi

Analisis penelitian disini merupakan bentuk tahap penyajian berdasarkan temuan-temuan yang terdapat dilapangan dan hasil observasi, wawancara maupun dokumentasi yang bertujuan untuk memperoleh hasil penelitian tentang praktik tukar-menukar tanah tanpa sertifikat. Dalam mengetahui adanya praktik tukar-menukar tanah *gege* tanpa sertifikat yang terjadi di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi maka penulis membahas mengenai sudut pandang hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terhadap praktek tukar- menukar tanah *gege* tanpa sertifikat.

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Status Hukum Tukar Menukar Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi

Menurut ahli fiqih yang dimaksud tanah terlantar adalah tanah yang tidak berkepemilikan dan tidak sedang dimanfaatkan oleh siapapun termasuk tanah *gege*. Dalam hal ini terjadi penguasaan atas suatu benda yang belum ada pemiliknya yang kemudian akan melahirkan hak kepemilikan bagi yang nantinya akan menguasai benda tersebut yang sifatnya baru karena sebab dari proses kerja. Islam. Status kepemilikan tanah *gege* menurut hukum Islam termasuk al-Milk al-Daulah artinya milik negara.

Menghidupkan tanah yang mati itu suatu petunjuk dari Rasulullah SAW secara mutlak walaupun demikian harus juga kembali pada adat kebiasaan. Menghidupkan tanah yang mati menurut kebiasaan yang berlaku dapat terjadi dengan salah satu dari lima cara: Pemutihan tanah dan pengurusan surat-surat bukti pemilikan tanah, Pembersihan lahan dan pengolahannya untuk siap tanam, Pembangunan tembok sekeliling tanah itu, Menggali parit yang dalam yang menjadikan orang lain dapat melihatnya selain pemiliknya, Menghidupkan tanah berarti memakmurkan, mengelola yang sehingga memberikan manfaat bagi

manusia.

Sehingga dalam hal ini siapapun boleh mengelola tanah apabila tidak berkepemilikan dan tidak sedang dimanfaatkan oleh orang lain dengan mengolah, menanam, menyiram maupun mendirikan bangunan serta membuat pagar. Dan ketentuan lain menurut syara' ini hanya sebatas memanfaatkan lahan saja. Walaupun begitu, dalam hukum syara' dalam hal ini mendorong adanya untuk mengelola tanah mati atau tanah terlantar karena dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk lahan pertanian maupun perkebunan. Jangka waktu mengenai hal ini para *fuqaha* telah menetapkan tempoh tiga tahun untuk mengusahakannya, yaitu suatu tempo yang sama dengan amalan *tahjir* (mengubah bentuk asal tanah menjadi keadaan yang subur dengan cara menegelolanya), yang mana apabila jika tanah tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan tidak diusahakan maka tidak dapat diberikan kepada seseorang itu.

Adanya tanah *gege* ini menurut syariat Islam dengan konsep *iqta'* dengan amalan *tahjir* ini maka tidak menutup kemungkinan tanah tersebut dapat menjadi miliknya apabila sesuai dengan ketentuan syariat Islam yaitu dengan digarap selama tempo tiga tahun berturut-turut. Dari segi *ijab qabu*¹ yang dilakukan secara lisan dalam syariat Islam diperbolehkan karena dalam proses tukar-menukar dilakukan atas dasar kepercayaan masing-masing pihak atau saling percaya. Walaupun begitu, dalam proses tukar menukar dari segi aspek lain terdapat beberapa kejanggalan mengenai objek tanah yaitu karena objek tukar- menukar berupa tanah yang mana barangnya tidak jelas kepemilikannya atau asal-usul kepemilikan tanah tersebut.

Tinjauan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Terhadap Status Hukum Tukar Menukar Tanah Tanpa Sertifikat Di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi

Dalam pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, adanya hak atas tanah dapat terjadi apabila hak miliknya menurut hukum adat yang mana dalam hal ini juga berdasarkan adanya penetapan pemerintan dan ketentuan Undang-Undang. Kemudian, peraturan pertanahan nasional yang berpedoman dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan pada dasarnya tanah *gege* adalah tanah milik negara yang sebagaimana terdapat dalam pasal 1 ayat

(1) yang berbunyi:

"seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah dan air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" (Abdullah & saebani, 2014)

dan ayat (2) bahwa:

"Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai *karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa*

Indonesia dan merupakan kekayaan nasional"

Dalam penjelasan umum menjelaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah kesatuan Indonesia adalah menjadi hak negara, dan tidak semata-mata milik setiap orang yang walaupun dia memiliki hak kepemilikan yang dikatakan terkuat dan terpenuh.

Maka dari itu, apabila tanah tersebut tidak berkepemilikan dan tidak ada hak pihak tertentu yang memiliki tanah itu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, dan apabila diatas tanah tersebut terdapat hak pihak tertentu tanah tersebut merupakan tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara tetapi penguasaan tanahnya tidak langsung sebab ada pihak tertentu yang menguasai diatas tanah tersebut. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Sehingga bisa disimpulkan bahwa status tanah *gege* adalah tanah milik negara walaupun diperoleh dengan cara membuka lahan atau menggarap tanah yang belum memiliki status kepemilikan yang jelas.

Dalam peraturan pertanahan nasional pada Undang-Undang Pokok Agraria pasal 19 dijelaskan

"untuk menjamin adanya kepastian hukum maka oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang menurut ketentuan diatur dalam Peraturan Pemerintah"

Dalam hal ini di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi belum terdapat sertifikat yang mana dalam hal ini perlu adanya pendaftaran hak atas tanah agar tanah khususnya tanah *gege* memiliki kekuatan hukum berupa sertifikat hak milik atau kepemilikan tanah. Adanya pendaftaran tanah ini diselenggarakan mengingat keadaan suatu negara dan masyarakat sehingga untuk keperluan sosial ekonomi. Maka perlu adanya pendaftaran tanah agar memperoleh adanya sertifikat agar status tanah ini juga memiliki kekuatan hukum.

Dalam pelaksanaannya terdapat tata cara tukar-menukar secara sederhana menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebagai berikut: Calon penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan tukar-menukar menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya. Jika dalam hal tukar-menukar maka dalam hal luas dan diameternya. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT, (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah). Dalam hal tanah yang belum disertifikatkan, maka diharuskan kehadiran pemerintah desa atau Kepala desa sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dialihkan haknya merupakan milik penjual dan ia berwenang untuk menukarnya.

Dalam hal tanah yang sudah disertifikatkan tidak perlu saksi dari pemerintah desa akan tetapi jika ada keraguan oleh PPAT maka harus disaksikan oleh pemerintah desa. Kalau tanah yang ditukarkan telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertifikat, tetapi jika belum sebagai gantinya harus dibuatkan surat keterangan dari kantor pertanahan yang menyatakan tanah itu belum disertifikatkan. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (apabila ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat akta jual beli tanah tersebut. Selanjutnya dengan adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapatkan sertifikat.

Adanya ketentuan tukar-menukar diatas hampir semua memenuhi persyaratan dalam proses tukar-menukar tanah *gege* ini. Dari segi kesepakatan dan persetujuan dilakukan melalui perjanjian lisan adalah sah dan mengikat walaupun tidak terdapat bukti secara tertulis. Hal ini terdapat dalam ketentuan KUHP pasal 1320 terdapat empat syarat yaitu 1) kesepakatan yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan, 3) suatu pokok persoalan, 4) suatu sebab yang tidak terlarang. Hal ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak sepakat mengenai barang meskipun barang tersebut belum diserahkan.

SIMPULAN

Kepemilikannya tanah *gege* Desa Sidorejo selalu berpindah tangan dan kuasai secara turun-temurun. Kebanyakan masyarakat Desa Sidorejo melakukan praktik tukar-menukar tanah berdasarkan kesepakatan lisan dan obyek tanah yang ditukarkan merupakan tanah masyarakat dekat lapangan karena pemerintah ingin memperluas lapangan. Tanah *gege* ini tidak memiliki sertifikat karena digabungkan dengan sertifikat tanah yang lainnya. Agar tanah ini bisa wajib pajak dan menjadi kegiatan rutin pajak di Desa Sidorejo Kecamatan Paron Kabupaten Ngawi maka dibayar atas nama sertifikat tanah sertifikat sebelumnya.

Status kepemilikan tanah *gege* menurut hukum Islam termasuk al-Milk al-Daulah artinya milik negara. Ketentuan syariat Islam yaitu dengan menetapkan tempo tiga tahun dengan ketentuan tanah tersebut digarap secara terus-menerus dan tidak berkepemilikan. Kemudian dalam *ijab qabu* secara lisan dalam syariat Islam diperbolehkan karena dalam proses tukar-menukar dilakukan atas dasar kepercayaan. Walaupun begitu terdapat kejanggalan yaitu karena objek tukar-menukar berupa tanah yang mana barangnya tidak jelas kepemilikannya. Pertukaran ini bertentangan dengan syariat Islam karena tanah *gege* tidak terdapat sertifikat yang mana merugikan salah satu pihak yang nantinya akan menerima tanah *gege*.

Status kepemilikan menurut Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Jangka waktu agar dapat mengklaim tanah tersebut dan dapat didaftarkan adalah selama

kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus, tidak diklaim dan tidak mendapatkan gangguan gugatan oleh orang lain. Kemudian dalam proses perjanjiannya sah karena memenuhi Undang-Undang walaupun tidak ada bukti secara tertulis

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, & saebani, A. b. (2014). *Metode Penelitian Ekonomi Islam Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Aggito, & Johan Setiawan, A. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV. Jejak.
- Al Rasyid, H. (1986). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Al-Zuhaili, W. (2011). *Fiqih Islam Waadilatuhu Jilid v, Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani*. Jakarta: Gema Insani.
- Bungin, B. (2005). *Metodologi Penelitian Kuantitatif Komunikasi, Ekonomi, dan Kebijakan Publik serta Ilmu-ilmu Sosial Lainnya, cet. ke-1*. Jakarta: Lencana Prenada Media Group.
- Djamil, F. (2013). *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Gamela Dewi, W. (2005). *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Depok: Kencana.
- Haroen, N. (2007). *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Utama.
- Haroen, N. (2007). *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Utama.
- Haroen, N. (2017). *Fiqih Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Moleong, L. (2016). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Mutahadi, R., & dkk. (2020). Tinjauan Ekonomi Islam Pada Konsep Kepemilikan Dalam Konteks Indonesia. *Ekonomi Syariah*, 107.
- Nawawi, I. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Maandar Maju.
- Radinal, A. (2017). Kajian Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Islam. *Lex Privatum*, 48.
- Rohaya, S. (2016). Sumberdana dalam Pendidikan Islam. *Al-Murabbi*, 386.
- Rohaya, S. (2018). Sistem Perlindungan Pemkab Aceh Besar Terhadap Pertambangan Bantuan Dalam Perspektif Milk Al-Daulah. *ar-Raniry*, 145.
- Sitorus, O. (2014). *Hukum Tanah Cet-2*. Yogyakarta: STPN Press.
- Tunggal, I. S., & dkk. (1997). *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Di Indonesia*. Jakarta: Harvindo.